

Relatório Gerencial

CENU11

CENU FII

Fevereiro 2026

Informações Gerais CENU11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento, investindo, preponderantemente, nos termos do Art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, por meio de investimentos em: (I) Bens imóveis comerciais que sejam ou venham a ser de propriedade do Fundo, incluindo lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, mezaninos e/ou vagas de garagem, em especial, mas não limitando-se, ao edifício denominado CENU - Centro Empresarial Nações Unidas; (II) Outros Ativos, conforme definido na Cláusula 3.4 do Anexo I do seu Regulamento.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

CENU11

CNPJ

37.899.356/0001-19

Cotas Emitidas

1.139.780

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido com valor mínimo mensal de R\$ 22.320,27

Taxa de Gestão

0,50% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance*

NA

Público Alvo

Investidores em geral

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



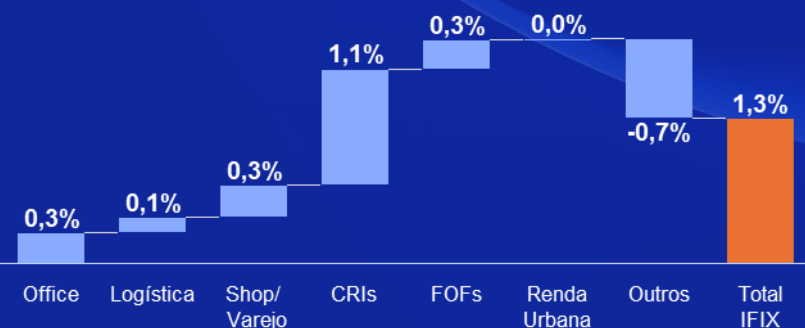
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 03 de fevereiro, o Patria passou a controlar diretamente a RBR Gestão de Recursos Ltda, assumindo a gestão do fundo CENU FII (CENU11).

Quem é o Patria Real Estate?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 38 bilhões sob gestão
- +30 FIIs listados na B3, 3 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
[Fato Relevante](#) na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Fevereiro 2026

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, desde 3 de fevereiro assumimos a gestão do CENU e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Assumimos essa responsabilidade com total compromisso e confiança na nossa capacidade de gerar valor de forma consistente e sustentável. Contamos com uma equipe dedicada de mais de 50 profissionais exclusivamente focados na vertical imobiliária, além de uma plataforma robusta e diversificada, com ganhos de escala nas operações e forte relacionamento com os principais investidores institucionais do setor - o que amplia significativamente o acesso a oportunidades e o fluxo de negócios para o Fundo. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,30/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,12/cota**. O resultado do Fundo não foi impactado por efeitos não recorrentes no período.
- Neste mês, não houve distribuição de resultados no Fundo. A **reserva de resultado acumulada é de R\$ 0,35/cota**.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 112,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 98,98

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

1

Nº de locatários

10

ABL (m²)

8.907

WALE

4,4 anos

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de fevereiro, **não houve movimentações de locatários do Fundo.**

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 27/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	FEV-26	R\$/COTA
Receita de Locação*	338.425	0,30
Receitas Mobiliárias*	7.507	0,01
Receitas Extraordinárias	-	-
Receitas – Total	345.932	0,30
Despesas Imobiliárias*	(109.367)	(0,10)
Despesas Operacionais*	(99.158)	(0,09)
Despesas Financeiras*	-	-
Despesas – Total	(208.525)	(0,18)
Resultado Distribuível*	137.407	0,12
Resultado Distribuído	-	-

Para acessar mais informações sobre o Fundo, [clique aqui](#)



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

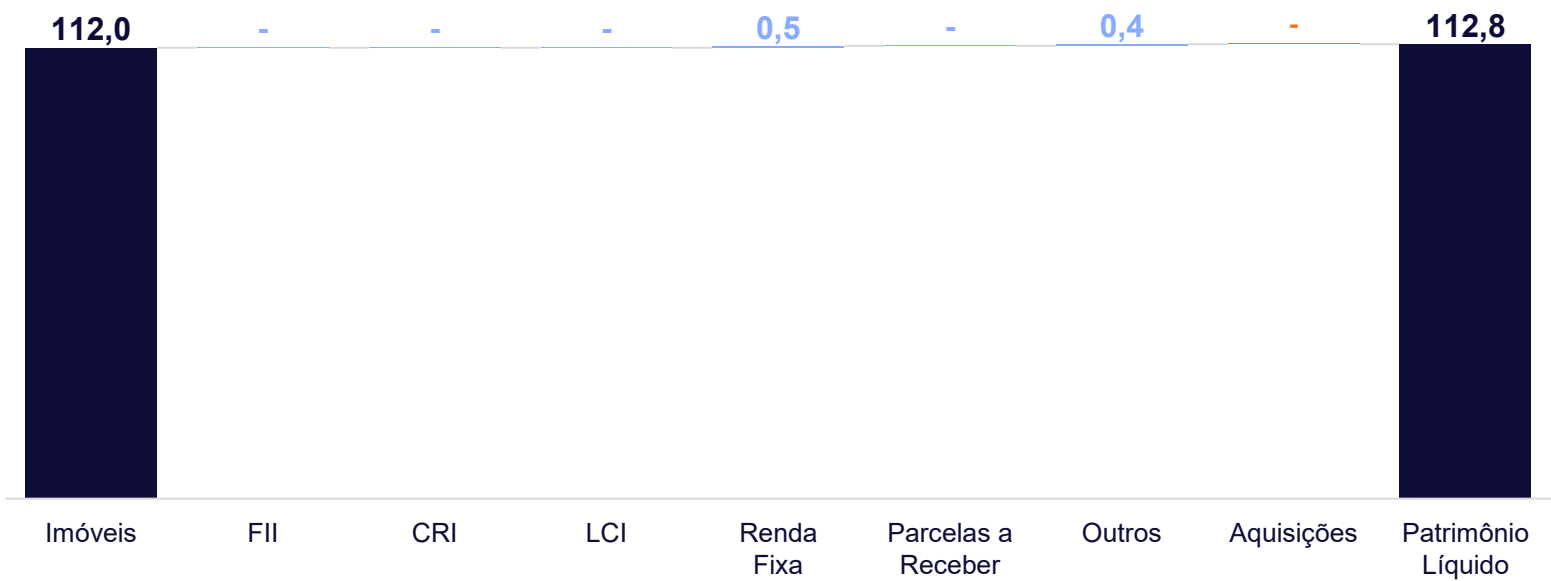


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em imóveis e 1% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do CENU11 ➡

PATRIA

Atualmente, o Fundo detém 9 conjuntos localizados na Torre Oeste do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU). Além desses conjuntos, o portfólio inclui, na mesma Torre, 5 lojas, 1 centro de convenções e 2 depósitos. A área total detida pelo Fundo soma 8.907 m², com taxa de ocupação física de 81,12%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
29%	10	8.907	4,4
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
18,9%	18,9%	R\$ 12.701/m²	R\$ 74,55/m²

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



CENU Torre Oeste

Av. dos Bandeirantes

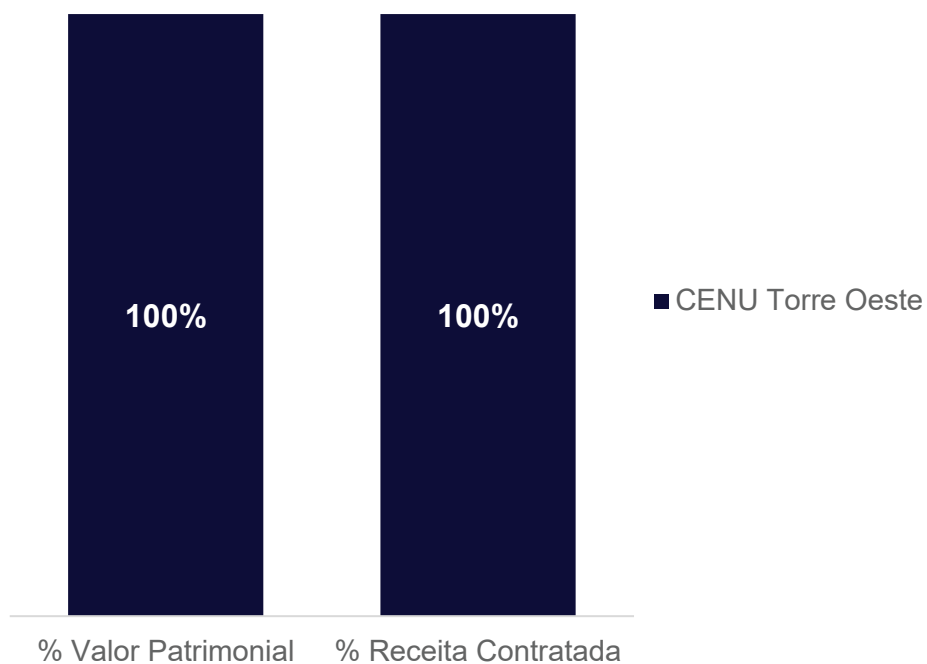
Av. das Nações Unidas

Av. Roberto Marinho

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

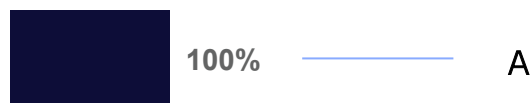


Portfólio com 1 ativo, localizado na cidade de São Paulo e mais de 8,9 mil m² de ABL

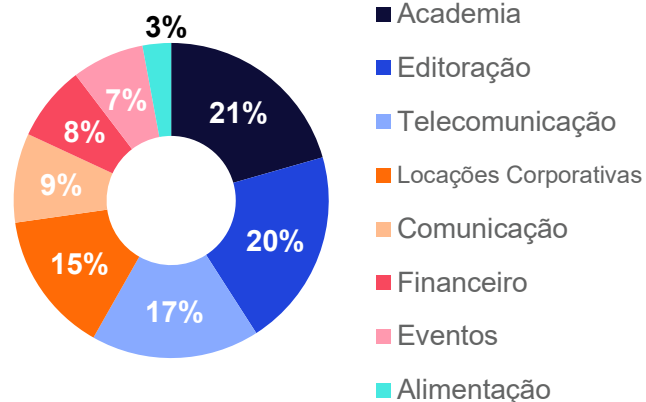
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

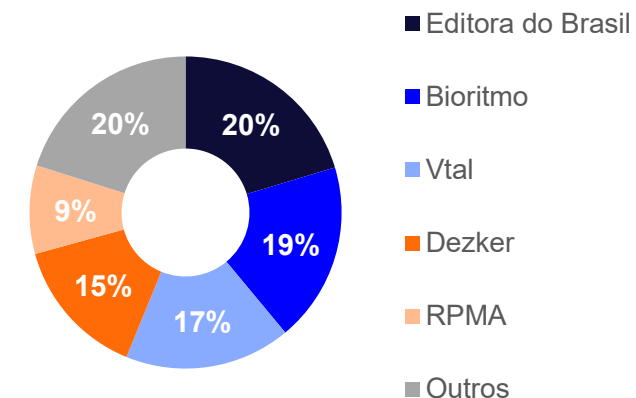
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

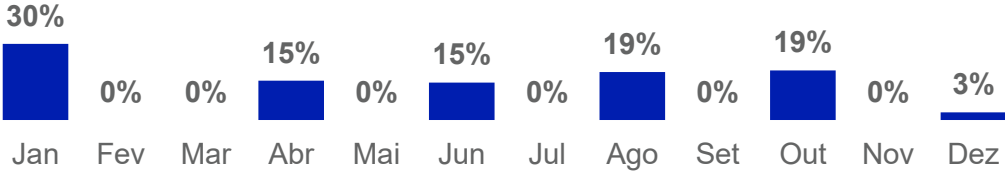


Alocação por Indexador

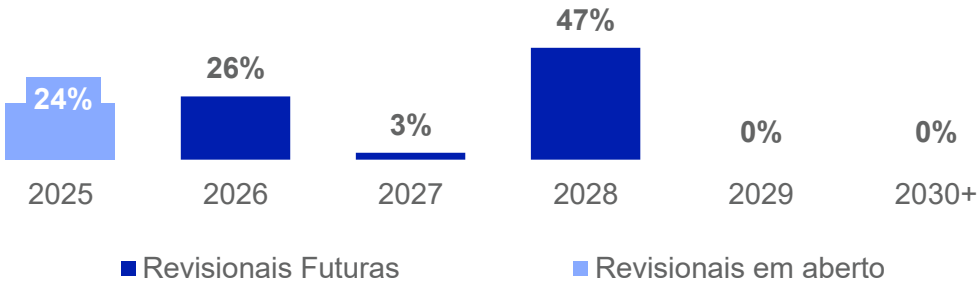


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

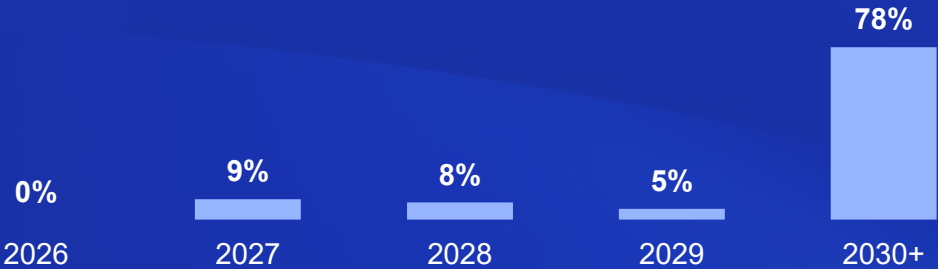
Mês de Reajuste



Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

PATRIA

Anexos

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.